

**ELABORATION DE L'AIRE
DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE
ET DU PATRIMOINE
D'EPERNAY**

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

Commissaire Enquêteur

Patrick SCHNEIDER

SOMMAIRE.

I. LE RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

| | | |
|-------|---|----------|
| 1 | OBJET DE L'ENQUÊTE..... | 3 |
| 1.1 | Préambule..... | 4 |
| 1.2 | Objectif..... | 4 |
| 1.3 | Situation..... | 4 |
| 1.4 | Les secteurs de l'AVAP/SPR..... | 5 |
| 1.5 | Cadre réglementaire..... | 6 |
| 1.5 | Maîtrise d'ouvrage..... | 7 |
| 1.6 | Commune concernée..... | 7 |
| 2. | DESCRIPTION DU PROJET AVAP/SPR | |
| 2.1 | Le projet soumis à l'enquête publique | 7 |
| 2.2 | La chronologie des phases d'élaboration du projet AVAP/SPR..... | 7 /8 |
| 2.3 | La communication autour du projet | 9 |
| 3. | L'ENQUÊTE PUBLIQUE. | |
| 3.1 | Composition du dossier d'enquête..... | 10 |
| 3.2 | Organisation de l'enquête..... | 10 |
| 3.2.1 | Désignation du commissaire-enquêteur..... | 10 |
| 3.2.2 | Modalités de l'enquête..... | 11 |
| 3.2.3 | Publicité de l'enquête..... | 11 |
| 3.2.4 | Déroulement de l'enquête..... | 12 |
| 4. | LES OBSERVATIONS RECUEILLIES PAR LE PUBLIC | 12 |
| 5. | LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES..... | 13/14 |
| 6. | ANALYSE DU DOSSIER D'AVAP..... | 15/16/17 |

II. AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR 18 à 21

8. LISTE DES DOCUMENTS ANNEXES.

- ANNEXE 1 : TROIS ATTESTATIONS DE PARUTIONS LEGALES
- ANNEXE 2 : UN CERTIFICAT D'AFFICHAGE – VILLE D'EPERNAY
- ANNEXE 3 : UN DOCUMENT (2 PAGES) DU SERVICE DU PATRIMOINE/URBANISME D'EPERNAY
- ANNEXE 4 : CARTOGRAPHIE PARTIELLE DES ELEMENTS REPERES
- ANNEXE 5 : CARTOGRAPHIE DU PERIMETRE DE L'AVAP/SPR
- ANNEXE 6 : PERIMETRE DE LA ZONE CLASSEE UNESCO

1. OBJET DE L'ENQUETE

1.1 Préambule

Par délibération en date du 23 mai 2017, le Conseil Municipal d'Epemay a arrêté le projet de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de sa commune.

1.2 Objectif.

L'objectif de la commune est de valoriser et de préserver les ensembles paysagers, urbains et architecturaux qui constituent la qualité de vie de ses habitants tout en lui permettant d'assurer son développement futur. L'AVAP doit être cet outil qui doit montrer au public, propriétaire de ce patrimoine, qu'il est l'acteur et le producteur du patrimoine de demain, en lui proposant des « règles de bonne conduite » vis-à-vis de l'héritage de la ville d'aujourd'hui.

Avec la réalisation d'un diagnostic patrimonial et environnemental suivi de l'élaboration du Règlement de l'AVAP/SPR, ce projet une fois approuvé s'inscrira comme une servitude au Plan Local d'Urbanisme d'Epemay approuvé en 2006 et en cours de révision depuis 2013, dont la procédure menée en parallèle devrait aboutir en 2019.

L'objectif à atteindre est double :

1) Affirmer un véritable projet patrimonial en :

- Continuant à protéger les secteurs possédant un intérêt patrimonial, compris dans la Zone de Protection du Patrimoine Architectural , Urbain et Paysager(Z.P.P.A.U.P) élaborée en 2003, tout en leur permettant d'évoluer de manière qualitative et de s'inscrire dans des démarches durables ;

- Elargissant le périmètre de la Z.P.P.A.U.P qui couvre 390,20 HA et 17% du territoire communal en l'étendant à un territoire plus vaste, tout en simplifiant sa sectorisation. L'AVAP couvrira ainsi 531,64 HA, soit plus de 23% de la commune répartie sur deux secteurs : un secteur urbanisé et un secteur paysager.

2) Répondre à l'obligation légale introduite par la Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'Environnement, dite loi Grenelle II, qui remplace la Z.P.P.A.U.P par l'AVAP. Ce nouvel outil permettra comme la Z.P.P.A.U.P.de protéger les espaces patrimoniaux, tout en intégrant les problématiques liées au développement durable, telles les économies d'énergie et l'exploitation des énergies renouvelables. Cette aire est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental et sera compatible avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir, ainsi que l'aménagement des espaces .

1.3. Situation.

La Ville d'Eprenay fait partie de la Communauté de Communes Eprenay-Pays de-Champagne (CCEPC) dont elle est la ville centre. Eprenay compte ainsi environ 25000 habitants. Son territoire s'étend sur 2269 hectares. La Marne borde le nord de la commune et la ville est traversée du nord au sud par un cours d'eau dénommé Cubry. Eprenay est entourée de 20000 hectares de vignoble (sur les 35000 que compte la Champagne viticole) et comporte plus de 100 km de caves situées sous la ville. Une grande partie du territoire communal situé à l'ouest est couverte par la Forêt d'Eprenay.

1.4 Les secteurs de l'AVAP.

- Les orientations de protection et de mise en valeur : le périmètre du SPR AVAP a été augmenté par rapport au périmètre de la ZPPAUP, l'analyse des paysages urbains et naturels ayant fait ressortir que certains quartiers ou certains côtés de rues, ainsi que les coteaux devaient être intégrés au périmètre. Ce nouveau territoire apparaît ainsi plus cohérent au regard des enjeux du SPR (site patrimonial remarquable).

- **Le secteur urbain** : sur une superficie de 218 HA, il couvre une très grande partie de la ville et englobe toutes les strates historiques qui la composent. L'ancienne classification de la Z.P.P.A.U.P en secteurs A, B, C, D et E est abandonnée au profit d'un secteur unique à l'intérieur duquel toutes les typologies de constructions telles que déterminées dans le diagnostic sont présentes. Les limites de ce secteur sont fixées aux abords des quartiers plus récents et qui ne sont pas d'un intérêt patrimonial fort.

Il s'agira dans ce secteur : - d'éviter la dégradation et la disparition éventuelle de certains éléments du patrimoine identifié,

- de mettre en valeur des édifices ou lieux identifiés pour leur qualité,
- de restituer à l'occasion des travaux d'entretien ou de constructions neuves, la cohérence des alignements bâtis et façades d'îlots,
- d'améliorer la lecture des espaces urbains majeurs constitutifs des paysages de la ville,
- d'assurer l'intégration et la visibilité des devantures commerciales dans le respect de l'écriture architecturale.

- **Le secteur paysager** : sur une superficie de 313,03 HA, il correspond aux secteurs situés en périphérie de la ville. Il tient compte des enjeux des espaces naturels et des entités fondatrices de la ville : c'est le cas des coteaux est et ouest et qui dessinent pour les coteaux les plus proches la toile de fond de l'Avenue de Champagne et des « Terres de la Justice » ainsi que l'entrée Est de la ville , des bords de la Marne et du Mont Bernon.

Ce secteur recouvre ainsi la quasi-totalité de la limite ouest de la commune, formant un arc et rejoignant la ville par le Fort Chabrol et le cimetière.

- La superficie représente:
- 172,03 HA pour les coteaux ouest.
 - 11,21 HA pour les bords de Marne
 - 7,92 HA pour les Terres de la Justice
 - 122,48 HA pour le Mont Bernon et les coteaux est.

L'enjeu dans ce secteur est de préserver l'identité de la ville, d'affirmer la mise en valeur paysagère et de pérenniser l'activité viticole tout en permettant des constructions liées à son expansion.

1.5 Cadre réglementaire

L'Arrêté Municipal n° R 2018-4214 pris par la ville d'Epemay le 1er octobre 2018, portant ouverture d'une enquête publique pour le projet d'AVAP/SPR d'Epemay, repose sur les textes législatifs et réglementaires suivants :

- **Code général des collectivités territoriales**, et notamment ses articles L.2122-22 et R2121-10.

- **La loi n° 2002-276 du 27 février 2002** relative à la démocratie de proximité.

- **Code de l'Environnement** - Article L123-1 : L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement.

- Article L123-4 : Les opérations d'enquête publique sont menées par le commissaire-enquêteur désigné par le Tribunal Administratif.

- Articles R123-8 à R123-23 : organisation, consultation et suivi de l'enquête publique par le commissaire-Enquêteur ou la Commission d'enquête.

- **Code du Patrimoine** – la loi relative à la Liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine n° 2016-925 du 7 juillet 2016.(LCAP), plus particulièrement dans son article 114 qui stipule : « *Au jour de leur création, les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine deviennent des sites patrimoniaux remarquables, au sens de l'article L.634-1 du code du patrimoine et leur règlement est applicable dans les conditions prévues au III de l'article 112 de la présente loi. Ce règlement se substitue le cas échéant à celui de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager applicable antérieurement* »

- le décret n° 2017-456 du 29 mars 2017 relatif au patrimoine, aux monuments historiques et aux sites patrimoniaux remarquables.

- l'ordonnance n° 2016-1060 du 3 Août 2016.

- la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle II et son article 28.

- la circulaire du 2 mars 2012 relative aux AVAP.

- **Code de l'urbanisme.**

- Article L300-2 du Code de l'Urbanisme

- Article L152-3 qui stipule que les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

- **Les délibérations du conseil municipal.**

- La délibération du conseil municipal du 13 mai 2013 prescrivant le principe de la mise à l'étude d'un site patrimonial remarquable (SPR)

- La délibération du conseil municipal du 23 mai 2017 portant approbation du projet de SPR

• **Autres documents de validation.**

- L'avis favorable de la commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture du 21 décembre 2017, relatif au projet de règlement et de périmètre du futur « Site Patrimonial Remarquable »
- Les observations des Personnes Publiques Associées relatives au projet AVAP.

1.6 Maîtrise d'ouvrage.

L'enquête publique a été demandée par la Mairie d'EPERNAY.

1.7 Commune concernée

EPERNAY - 51331

2 DESCRIPTION DU PROJET

2.1 Le projet soumis à l'enquête publique

L'objectif visé par la commune d'Epemay dans son projet d'AVAP est de préserver les caractéristiques patrimoniales et environnementales, tant architecturales que paysagères, à savoir :

- a) Sur le bâti existant défini par l'AVAP
 - Encadrer la restauration des constructions existantes
 - Fixer les possibilités d'extension et de surélévation
 - Assurer le respect de ses caractéristiques pour tous travaux (réglementation des enduits et des matériaux, etc...)
 - Encadrer les travaux d'amélioration thermique.
- b) Sur le bâti futur qui concerne les extensions et les constructions neuves
 - Favoriser leur bonne intégration dans le paysage urbain.
- c) Pour la dimension paysagère, veiller à :
 - La préservation de certains cônes de vue
 - La préservation d'arbres et de certains espaces végétalisés
 - La qualité des traitements de sol (espaces publics, intégration du stationnement, etc...)
 - La préservation des clôtures protégées

2.2. Chronologie des principales phases d'élaboration du projet AVAP/SPR.

♦ **Transformation de la ZPPAUP en AVAP** → délibération du conseil municipal du 13 mai 2013 (conduite du projet fait conjointement avec la révision du PLU, approuvé le 19 juin 2006 afin d'intégrer les dispositions du Grenelle de l'Environnement).

◆ Choix du **bureau d'études** : U2A chargé d'élaborer le diagnostic architectural et patrimonial et le rapport de présentation, de rédiger le règlement et d'accompagner la Ville pour l'enquête publique et la production de tout document à caractère informatif + l'agence ComalPact51 chargé du volet environnemental et économique en lien avec le développement durable en établissant une analyse environnementale de la ville et en créant des fiches pédagogiques (Marché 13.21 signé le 28 août 2013)



◆ Constitution du **Comité Technique** :

- ▶ Mme Virginie Thévenin, ABF
- ▶ Mme Valérie Roblès, Architecte DPLG (U2a)
- ▶ Mme Anne-Lise Benoit, Urbaniste-Paysagiste (U2a)
- ▶ Mme Anne-Marie Legras, Adjointe au Maire en charge de l'Urbanisme et du Patrimoine
- ▶ M. Frédéric Girardin, Directeur des Services Techniques (Ville d'Epernay)
- ▶ Un représentant du service Développement Durable, Ville d'Epernay
- ▶ Mme Aurélie Bouré, chargée d'études Patrimoine, Ville d'Epernay
- ▶ M. Ludovic Hermant, Directeur du service "Aménagement et Urbanisme" (CA)
- ▶ M Benoît Vignes, Architecte-paysagiste DPLG (CA)
- ▶ Mme Laurence Gueddoum, chargée d'études (service "Aménagement et Urbanisme" - CCEPC)
- ▶ Un représentant de la mission au sein de Coteaux, Maison et Caves de Champagne Patrimoine Mondial

Réunions : le 21 avril 2015 + le 15 octobre 2015 + 4 mai 2016

◆ Constitution de la **Commission Locale** → Délibération du 24 juin 2013

Huit élus municipaux :

- ▶ Mme Anne-Marie Legras, adjointe chargée de l'Urbanisme et du Patrimoine
- ▶ M. Jonathan Rodrigues, adjoint chargé du Développement Durable,
- ▶ M. Christian Demongin, adjoint chargé des Affaires Culturelles

Cinq conseillers municipaux, membres de la Commission "Ravalement de façades" :

- ▶ M. Jean-Paul Anger
- ▶ M. Edouard Abon
- ▶ M. Jean-Michel Llorca
- ▶ Mme Chantal Clément
- ▶ M. Marc Lefèvre

Trois représentants de l'Administration:

- ▶ Monsieur le Préfet et son représentant,
- ▶ Monsieur le Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) ou son représentant, en l'occurrence Mme Hélène Gaudin,
- ▶ Monsieur le Directeur Régional des Affaires Culturelles (DRAC) ou son représentant.

Quatre personnalités au titre de la protection du patrimoine et au titre des intérêts économiques concernés :

Personnes qualifiées au titre de la protection du patrimoine :

- ▶ Un membre de l'Association Epernay Patrimoine, en l'occurrence M. Daniel Désandré
- ▶ Un membre de la Fondation du Patrimoine, délégation régionale de Champagne-Ardenne, en l'occurrence M. Pierre Possémé

Personnes qualifiées au titre des intérêts économiques concernés:

- ▶ Un membre de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Reims et d'Epervay (CCI), en l'occurrence M. Jean-Paul Pageau
- ▶ Un membre du Comité Interprofessionnel du Vin de Champagne (CIVC), en l'occurrence M. Vincent Perrin

L'architecte des Bâtiments de France n'est pas membre de la Commission mais y assiste avec une voix consultative.

Réunion du 24 juin 2015 : Présentation du règlement intérieur + vote du président (Mme Legras) + présentation du diagnostic

Réunion du 28 septembre 2016 : **Présentation du périmètre et du règlement**

Réunion du 2 mars 2017 : Présentation des modifications apportées au périmètre et au règlement : **approbation par la Commission Locale**

♦ 27 septembre 2016 : Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet d'AVAP d'Epervay.

♦ Délibération du Conseil Municipal du 23 mai 2017 : **approbation du règlement et du périmètre.**

♦ Transmission au Préfet de département de la délibération et de l'ensemble du dossier AVAP ainsi que sa demande de présentation en Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture (CRPA) Le Préfet a saisi à son tour le Préfet de Région en lui transmettant l'ensemble du dossier.

♦ 15 septembre 2017 : Commission relative au déclassement du mont Bernon.

♦ 21 décembre 2017 : Passage en CRPA → Approbation (à l'issue de la présentation, le Préfet de région a transmis l'ensemble du dossier (avec l'avis de la CRPA) à la Préfecture de département pour communication à la collectivité.

2.3 La communication autour du projet.

♦ **La communication** autour du projet :

La délibération du Conseil municipal du 13 mai 2013 préconisait :

- des lettres d'information (site internet de la Ville, réseaux sociaux) → une lettre d'information a été publiée en septembre 2014 + un « Mardi du Patrimoine » a été publié sur le Facebook de la Ville en janvier 2016
- au moins une réunion publique avec au moins une exposition → une réunion publique a été organisée le 8 juillet 2015 avec la présentation d'une exposition-panneau + une seconde exposition est prévue à la fin de la procédure. Pour cela, U2a rendu une première version en juillet 2016. Il a été demandé à ce que le mot « AVAP » soit remplacé par « SPR ». Celle-ci sera corrigée et validée afin d'être présentée à la fin de la procédure.
- un registre d'accueil → celui-ci est mis à disposition du public à l'accueil des Services Techniques aux horaires d'ouverture

- des articles de presse → un article est paru dans Eprenay Le Journal en septembre 2015

♦ **Création de fiches thématiques :**

- 7 thématiques ont été définies : les devantures commerciales + les menuiseries + les toitures et les lucarnes + le traitement des façades + l'isolation du bâti ancien + les économies d'énergie et les nouvelles technologies + construire et rénover en SPR.
- Celles-ci devront être mises à disposition du public à la fin de la procédure.

3 L'ENQUETE PUBLIQUE.

3.1 Composition du dossier d'enquête mis à disposition du public.

Le dossier d'enquête est composé des pièces suivantes :

- 1 - Un diagnostic patrimonial et environnemental,
- 2 - Un rapport de présentation énonçant les objectifs de l'aire, fondés sur le diagnostic et déterminés en fonction du projet d'aménagement et de développement durable du Plan Local d'Urbanisme,
- 3 - Le projet de règlement de l'AVAP comprenant des prescriptions et des règles relatives :
 - * aux dimensions des constructions,
 - * à la qualité architecturale des constructions nouvelles ou aménagements de constructions existantes
 - * à la conservation et à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains,
 - * à l'intégration architecturale et à l'insertion paysagère des constructions, ouvrages, installations ou travaux visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie qu'à la prise en compte d'objectifs environnementaux.
- 4 - Les documents graphiques et plans du périmètre de l'AVAP/SPR, faisant apparaître dans le périmètre de l'aire, les immeubles protégés, bâtis ou non, dont la conservation est imposée.
- 5 - Les plans des clôtures protégées, repérées sur 11 flots en secteur urbain et 1 flot en secteur paysager.
- 6 - Les avis émis par les personnes publiques associées, l'autorité environnementale et la Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture (CRPA)
- 7 - L'Arrêté d'enquête publique
- 8 - L'avis d'enquête publique
- 9 - un registre d'enquête publique
- 10 - une tablette –ordinateur mis à disposition du public pour consulter le dossier en version numérique.

3.2 Organisation de l'enquête publique.

3.2.1 Désignation du commissaire-enquêteur.

Monsieur le vice-président du Tribunal Administratif de Châlons-en-Champagne, par décision en date du 19 septembre 2018 a désigné Monsieur Patrick SCHNEIDER comme commissaire-enquêteur pour procéder à l'enquête publique concernant l'élaboration de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de la ville d'EPERNAY.

3.2.2 Modalités de l'enquête.

Les modalités de l'enquête publique ont été fixées téléphoniquement le 25 septembre 2018 entre Mme Gaëlle DE CHILLOU, Directrice des Affaires juridiques au service commun de la ville d'Epernay et de la Communauté d'Agglomération et le commissaire-enquêteur, s'agissant plus particulièrement de la définition des dates et horaires des permanences du Commissaire-enquêteur.

Il a ainsi été convenu d'organiser trois permanences pendant la durée de l'enquête fixée à 31 jours consécutifs du mercredi 14 novembre au 14 décembre 2018 en mairie d'Epernay et plus particulièrement à la salle d'accueil des services techniques municipaux, 2 bis rue de Reims aux dates et horaires suivants :

- le mercredi 14 novembre de 9h00 à 12h00
- le jeudi 29 novembre 2018 de 14h00 à 17h00
- le vendredi 14 décembre 2018 de 9h00 à 12h00

3.2.3 Publicité de l'enquête

* Les publicités légales

L'avis d'enquête publique fait l'objet d'un inséré en caractères apparents dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département et habilités à recevoir des annonces légales. Cet inséré dans la presse a bien été réalisé dans les délais légaux, soit quinze jours au moins avant le début de l'enquête et renouvelé avant l'expiration d'un délai de huit jours suivant l'ouverture de l'enquête.

La première parution a été réalisée dans le journal l'Union, en date du 25 octobre 2018 ainsi que dans les petites Affiches Matot- Braine le 22 octobre 2018.

Le second inséré dans le journal l'Union a été effectué en date du 15 novembre 2018. et dans Matot Braine, le 19 novembre 2018.

Trois attestations de parution sont jointes en **annexe 1**.

*L'affichage dans la commune.

L'arrêté d'enquête publique doit faire l'objet d'un affichage à la mairie d'Epernay au plus tard 15 jours avant le début de l'enquête, soit le 29 octobre 2018 et pendant toute la durée de celle-ci. Cet affichage a été effectué dès le 16 octobre 2018. L'avis d'enquête a également été affiché aux autres emplacements dédiés à l'affichage communal :

- mairie annexe, Place Stasi.
- mairie de quartier – Bernon
- sur le bâtiment des services techniques de la Ville.

A l'issue de l'enquête publique, un certificat d'affichage a été établi par les Services de la ville. Ce certificat est joint au présent en **annexe 2**.

Un affichage a également été réalisé par voie dématérialisée sur le site de la Commune d'Epernay, www.epernay.fr.

*Autres actions d'information du public.

Le dossier d'enquête publique est mis à la disposition du public à la Mairie d'Epernay, du mercredi 14 novembre au vendredi 14 décembre inclus, soit pour une durée de 31 jours consécutifs. Ce dossier sera consultable : aux services techniques de la Ville d'Epernay aux jours et heures d'ouverture du bâtiment, soit du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00, où chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations sur le registre d'enquête ouvert à cet effet. Le dossier pourra également être consulté sur le site internet de la commune : www.epernay.fr.

Le public pourra également adresser ses observations par courrier au commissaire-enquêteur, domicilié pour la circonstance à l'Hôtel de Ville d'Epernay – Direction des Affaires Juridiques -7 bis avenue de Champagne 51331 Epernay Cedex et ce pendant toute la durée de l'enquête. Par ailleurs il peut transmettre ses observations et propositions au commissaire-enquêteur à l'adresse suivante : enquete.spr@ville-epernay.fr

3.2.4 Déroulement de l'enquête publique.

- Préalablement à l'enquête publique, une réunion de présentation du projet d'AVAP/SPR a été organisée le 5 novembre 2018 en mairie d'Epernay entre le commissaire-enquêteur, Mme DE CHILLOU, Directrice des Affaires juridiques et Monsieur Frédéric GIRARDIN, Directeur des Services techniques.

Le commissaire-enquêteur a ensuite effectué en compagnie de ce dernier une visite sur les lieux des principaux quartiers de l'AVAP pour mieux identifier les spécificités patrimoniales.

- l'enquête publique et les trois permanences du commissaire-enquêteur se sont déroulées sans incident. Ce dernier a été bien accueilli par le personnel du service de l'urbanisme, dans de bonnes conditions de réception du public. Malgré les actions de communication effectuées (voir publicité en 3.2.3), il n'y a eu que deux visiteurs, en dehors des permanences du commissaire-enquêteur, qui n'ont après consultation du dossier d'enquête émis aucune observation.

Clôture :

- A la fin de la dernière permanence, le 14 décembre 2018 à 12h00, le commissaire –enquêteur a clôturé le registre d'enquête, qu'il a remis à Mme De Chillou. En sa présence et celle de Monsieur Girardin, le commissaire a signifié qu'en l'absence d'observations du public, il n'y avait pas lieu pour lui de leur adresser un procès-verbal de synthèse.

A l'issue de l'enquête publique, le rapport avec les conclusions du commissaire-enquêteur seront consultables à la Direction des Affaires Juridiques de la Commune d'Epernay- Hôtel de Ville d'Epernay et sur le site internet de la Commune, www.epernay.fr durant un délai d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

- prolongation d'enquête.

Aucune prolongation d'enquête n'a été sollicitée par le commissaire-enquêteur.

4 OBSERVATIONS RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUETE /COURRIERS RECUS.

Aucune observation n'a été relevée ni sur le registre d'enquête, ni par courrier postal ou courrier électronique sur le site ouvert à la mairie d'Epernay.

5 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

◆ La demande d'examen au cas par cas en application de l'article R 122-18 du Code de l'Environnement.

La Mission Régionale d'autorité environnementale Alsace-Champagne- Ardenne-Lorraine (MRAE ACAL) a considéré au regard du projet d'AVAP d'Epernay tel que présenté que :

« Le projet d'élaboration de l'aire de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine de la commune d'Epernay n'est pas soumis à évaluation environnementale. »

Cette décision a été transmise au Maire d'Epernay le 26 septembre 2016.

◆ Avis de la Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture du Grand Est.

Dans sa séance du 21 décembre 2017, cette Commission a exprimé son avis comme suit :

« Au vu du travail accompli par le bureau d'étude et à l'issue du débat, la Commission régionale du patrimoine et de l'architecture a émis, à la majorité moins une voix, un avis favorable sur l'étude, le plan de délimitation et le règlement du projet de transformation de la ZPPAUP en AVAP sur le secteur d'Epernay. »

Cet avis a été transmis le 20 avril 2018 au Maire d'Epernay.

◆ Courrier du Président du SCOT.ER en date du 24 juillet 2018 adressé au maire d'Epernay :

« Je tiens à saluer la qualité du travail entrepris et vous invite à inscrire pleinement les dispositions des Sites Patrimoniaux Remarquables et du Plan de valorisation de l'Architecture et du Patrimoine dans les orientations et objectifs du futur SCOT. »

« Au sein du PLU, vous affirmez la volonté de préserver le patrimoine, même au-delà du périmètre de SPR, en faisant profiter l'ensemble des quartiers sparnaciens des mêmes principes de protection, à savoir :

- **Un encadrement des interventions sur le bâti au regard de la valeur architecturale du bâtiment,**
- **Un encadrement des interventions en matière de développement durable, notamment en permettant l'amélioration du bâti en termes d'économies d'énergie,**
- **Une intégration et une bonne visibilité des façades commerciales,**

Ces éléments ont conduit les membres de la Commission Régionale du Patrimoine et de l'architecture à émettre un avis favorable sur le dossier AVAP. Je prends acte avec satisfaction de cet avis qui traduit une ambition partagée de mettre à disposition des outils locaux permettant d'accompagner toutes les mesures destinées à la protection du patrimoine de notre territoire. »

◆ Avis du Président de la Chambre d'Agriculture de la Marne.

« Ce projet (SPR) détermine l'ensemble des éléments bâtis remarquables ainsi que des éléments viticoles et paysagers à conserver. Plus particulièrement, vous identifiez les éléments des coteaux viticoles (vignes, loges de vignes, rosiers...) à préserver et à protéger
Dossier N° E18000125/51

tout en assurant le maintien et le développement de l'activité viticole. Dans la mesure où l'activité viticole d'Epemay est protégée et son développement encouragé dans le présent document, je ne peux qu'être favorable à votre projet. »

◆ Avis du Directeur Départemental Adjoint des Territoires.

« Le dossier n'appelle pas d'observation sur le fond de la part de la DDT. En revanche, l'article L642-3 du Code du Patrimoine indique que lorsque le projet n'est pas compatible avec les dispositions du PLU, l'AVAP ne peut être créée que si celui-ci a été mis en compatibilité avec ses dispositions selon la procédure définie aux articles L.153-54 à L.153-59 du Code de l'Urbanisme- En outre , le rapport de présentation consacre une 4^{ème} partie à la comparaison entre AVAP et PLU et notamment leur compatibilité. Néanmoins, l'analyse se limite au PADD du PLU.

En conséquence, j'émet un avis favorable sur ce dossier. Pour améliorer la sécurité juridique de ce dossier, je vous invite toutefois à compléter l'analyse de compatibilité AVAP/PLU concernant le règlement, en complétant les éléments relatifs au PADD de manière à justifier ou non d'une mise en compatibilité du PLU.

Enfin pour une meilleure lisibilité du document, il conviendrait d'ajouter une légende sur le plan de zonage de délimitation des périmètres AVAP »

◆ Avis de l'Agence régionale de santé.

Par courriel du 5 juillet 2018 indique que dans le cadre du règlement de l'AVAP, la liste des essences végétales recommandées pour les haies arbustives contient des noms d'espèces à fort potentiel allergisant, telles que le charme et le noisetier ou à potentiel modéré, l'érable ...

◆ Les remarques de la Communauté d'Agglomération « Epernay, Coteaux et Plaine de Champagne » :

• en matière d'urbanisme :

« Le rapport de présentation fait référence aux plans de l'AVAP, or le dossier ne présente qu'un seul plan intitulé « périmètre SPR » et, par ailleurs ne contient pas de légende » ;

« le règlement fait état de dispositions liées à la protection de clôtures reportées au plan de l'AVAP qui devront être conservées et restaurées à l'identique, or elles n'apparaissent pas sur le plan » ;

« Certains enjeux ne sont pas transcrits dans le document graphique, ni dans la partie réglementaire :

- le reconstitution de la trame verte,
 - la protection des alignements d'arbres et squares existants,
 - la protection des cœurs d'îlots végétalisés et perméables,
 - le renforcement de certaines perspectives par l'accompagnement d'ordonnances végétales. »
- Ces éléments existaient dans le dossier initial ZPPAUP, notamment recensés dans le plan 4- Patrimoine urbain et paysager. »***

« Il est également fait référence à la continuité des fronts bâtis dans la partie réglementaire, mais contrairement à la ZPPAUP les fronts bâtis à préserver ne sont pas traduits par une cartographie, tout comme les rues, places ou espaces urbains précédemment recensés. »
« enfin un point plus spécifique, page 28 du règlement, il est indiqué que les capteurs solaires sont admis à l'exception de ceux donnant directement sur la rue. Cette notion reste à préciser car dans beaucoup de cas la toiture n'est pas visible depuis la rue et à l'inverse peut l'être depuis la rue voisine. »

• en matière d'habitat :

Les questions soulevées ont toutes un rapport avec l'équilibre à trouver entre préservation, amélioration de la qualité architecturale du patrimoine et attractivité du territoire, notamment résidentielle.

Le constat est fait par rapport aux nombreux bâtiments sans intérêts architectural dans le périmètre du SPR, sur lesquels pèseront des contraintes assez strictes susceptibles de nuire aux initiatives immobilières de tous types, du fait des surcoûts et potentielles difficultés techniques. Il souligne aussi le fort taux de vacance de logements constatés à Epernay, la nécessité de créer une offre de logements attractive qui réponde aux attentes actuelles des ménages et permette d'attirer de nouveaux habitants en évitant des surcoûts trop importants qui s'ajouteraient au coût du foncier déjà très élevé à Epernay en rendant les prix des programmes neufs trop onéreux.

Il est enfin fait état de la question des logements vacants en étages des commerces qui doit induire des restructurations d'immeubles afin de recréer des accès aux étages.

Commentaire du commissaire-enquêteur.

Lors de ma deuxième permanence j'ai sollicité Mme Aurélie Bouré, chargée d'étude « Patrimoine » à la direction des services techniques de la Ville d'EPERNAY aux fins d'effectuer une synthèse concernant la prise en compte des avis émis par les personnes publiques pour l'établissement du dossier AVAP. Un document en deux pages m'a été transmis le 4 décembre 2018 par ses soins- joint en **annexe 3-**

Ce document permet de constater que toutes les remarques formulées par les PPA ont été analysées et prises en compte pour l'établissement du dossier final, avant le début de la phase d'enquête publique. Certaines remarques émises relèvent toutefois de l'analyse du PLU et non du projet SPR. Je considère personnellement à la lecture du dossier soumis à l'enquête publique que les modifications r tenant compte des observations formulées par les PPA ont bien été prises en considération pour l'établissement du dossier final soumis à l'enquête publique.

6. ANALYSE DU PROJET D'AVAP /SPR D'EPERNAY.

Il existe depuis 2003 à Epernay une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager. Ce système de protection a prouvé depuis de nombreuses années son efficacité en participant à la mise en valeur de la ville, mais l'entrée en vigueur en 2010 de la loi portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle 2) oblige à faire évoluer ce dispositif à l'échéance de 2015, pour sa transformation en Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Il s'agit là à la fois d'une démarche partenariale de reconnaissance culturelle entre l'Etat et la commune, d'un document contractuel d'aide à la décision pour les élus et d'un mode de gestion consensuel du territoire qui s'inscrit comme servitude en accompagnement du Plan Local d'Urbanisme. A l'issue de la procédure de validation, l'appellation AVAP s'effacera pour celle de SPR (Site patrimonial remarquable).

L'AVAP est un outil de projet qui a pour objectif de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Elle est fondée sur un diagnostic prenant en compte les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D) du Plan Local d'Urbanisme, afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir, ainsi que l'aménagement des espaces.

La ville d'Epemay a confié en 2013 au bureau d'études U2A pour la partie architecturale et à l'agence ComalPact 51 pour la partie environnementale, le soin de travailler sur le projet. Il s'en est suivi un gros travail de repérage sur le terrain, ilot par ilot, des bâtiments sparnaciens présentant un intérêt architectural. Un dossier spécifique de repérage des clôtures a été établi en complément. Un travail de communication vers le public a également été réalisé (voir 2.3 du présent).

Quatre documents élaborés par les bureaux d'études sont à la base du dossier AVAP :

- **Un document « diagnostic »** particulièrement fourni de près de 200 pages, qui fait une analyse fine du territoire d'Epemay, tenant compte de son histoire, de l'évolution urbaine et de sa morphologie, du patrimoine architectural existant, des typologies bâties, des modes constructifs et matériaux mis en œuvre ainsi que de la lecture d'un certain nombre d'éléments d'architecture. (façades, corniches et autres éléments de décor, toitures, combles et couvertures, lucarnes et clôtures.)

- La seconde partie du document fait l'analyse du potentiel du bâti ancien et des enjeux de la rénovation énergétique et solutions d'amélioration sur le bâti ancien. Cinq fiches typologiques du bâti ancien sparnacien complètent cette analyse.

En sus des monuments historiques- 8 au total faisant l'objet d'un classement, sont également identifiés d'autres types de patrimoines moins visibles tels le cimetière d'inspiration baroque, des lavoirs et autres loges de vigne. Sans vouloir dresser une liste exhaustive, la diversité du patrimoine est ainsi identifiée au fil du temps autour de diverses formes architecturales d'immeubles privés et public (hôpital d'Epemay, Palais de Justice par exemple) mais également autour de la spécificité de certains quartiers de ville -rappelons les principaux : les cités ouvrières Jamot et Thiercelin Parichot du 19ème siècle, le site industriel SNCF construit en 1849 et aussi l'Avenue Paul Chandon, symbole d'un catalogue de styles architecturaux ainsi que la ZUP Bernon où s'affirment au milieu d'immeubles d'habitation collective quelques monuments des maîtres de l'architecture contemporaine.

La description des intérêts architecturaux, urbains et paysagers, ainsi que de leurs éléments régulateurs permet ainsi d'établir lieu par lieu et sur l'ensemble du territoire les enjeux de protection et de mise en valeur. Les enjeux de l'AVAP sont déclinés comme suit :

▲ Les objectifs patrimoniaux de l'AVAP :

- Protéger les édifices remarquables, patrimoine architectural, urbain et culturel,
- Encadrer les interventions sur le bâti au regard de la valeur architecturale et des qualités d'ensemble des édifices, tout en garantissant le maintien de la population en centre-ville,
- Assurer l'intégration et la visibilité des devantures commerciales dans le respect de l'écriture architecturale,
- Respecter le tissu et le parcellaire,
- Respecter la morphologie urbaine et les limites public/privé,
- Favoriser un fonctionnement urbain optimal,
- Promouvoir la qualité de l'espace public,
- Traiter les espaces particuliers : seuils et espaces stratégiques.

▲ Les objectifs environnementaux de l'AVAP :

- Renforcer les qualités de centralité afin d'endiguer l'étalement urbain,
- Lutter contre l'imperméabilisation des sols,
- Favoriser le renforcement de la présence végétale,
- Favoriser les cheminements piétons,
- Permettre l'intégration des dispositifs d'économie d'énergie et de production d'énergie renouvelable.

• Le rapport de présentation de l'AVAP.

Il reprend en les synthétisant les objectifs fondés sur le diagnostic et déterminés en fonction du projet d'aménagement et de développement durable du Plan Local d'Urbanisme. Dans un chapitre 4, sont mis en parallèle la compatibilité des objectifs du PADD tels qu'ils résultent des principaux enjeux de développement durable de la Ville d'Epemay fixés dans le diagnostic du PLU avec ceux de l'AVAP.

Dans un chapitre 5 est présentée la classification des immeubles et éléments urbains et paysagers dans le périmètre de l'AVAP telle qu'elle résulte des journées de repérages effectuées sur le terrain et l'évaluation par la Commission Locale de l'AVAP.

Les immeubles repérés ne font plus l'objet que d'un classement en deux catégories- sachant que les constructions classées au titre des Monuments historiques ne font pas l'objet de réglementation AVAP, mais sont simplement transcrits sur la cartographie au titre du patrimoine. On distingue ainsi les immeubles de premier intérêt (édifices de qualité exceptionnelle ou participant à la structuration qualitative de la ville) et ceux de deuxième intérêt (immeubles de qualité remarquable par la qualité de leur architecture ou du fait de leur appartenance à un ensemble intéressant, présentant une cohérence urbaine.)- voir **Annexe 4**, cartographie partielle des éléments repérés.

Les secteurs de l'AVAP, déjà décrits en 1.4 sont simplifiés par rapport à la sectorisation précédente de la ZPPAUP dans un souci de clarté et de cohérence, ils sont maintenant ramenés à deux secteurs, un secteur urbanisé et un secteur paysager, sur un périmètre néanmoins plus large que celui de la ZPPAUP, intégrant certains quartiers ou certains côtés de rues, ainsi que les coteaux.- (voir **annexe 5**, cartographie du SPR/AVAP)

Dans un chapitre 7 sont également repris les éléments de communication de la ville d'Epemay autour du projet de l'AVAP (voir 2.3 de ce rapport). Ce dispositif est présenté ainsi comme une opportunité pour chacun d'apporter une plus-value à sa propriété dans un environnement valorisé et attractif où l'usager ne sera pas seul face à un règlement, mais pourra bénéficier d'un ensemble de conseils, de recommandations pour faire aboutir son projet situé dans cette aire.

• Le règlement de l'AVAP

- Il contient des dispositions générales : la loi relative à la liberté de création, à l'architecture et du patrimoine (LCAP) dans son article 114 s'énonce comme suit : *« Au jour de leur création, les aires de mise en valeur (AVAP) deviennent des sites patrimoniaux remarquables, au sens de l'art.L.631-1 du code du patrimoine, et leur règlement est applicable dans les conditions prévues au III de l'art.112 de la présente loi. Ce règlement se substitue, le cas échéant à celui de la ZPPAUP applicable antérieurement. »*

* Parmi ces dispositions, celles relatives à la protection du patrimoine et ses effets sur les autres servitudes de protection déjà existantes : *« la création d'une AVAP est sans incidence sur le régime de protection des immeubles inscrits ou classés au titre des monuments historiques situés dans son périmètre ; en cas de suppression de l'aire, le rayon de protection de 500m entre à nouveau en vigueur ».*

- Sont également rappelées les dispositions réglementant la découverte fortuite et protection des vestiges archéologiques ainsi que les prescriptions d'archéologie préventive, concernant plus
Dossier N° E18000125/51

particulièrement l'établissement des demandes d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, de démolir ou d'aménager) et la consultation du Service Régional d'archéologie qui peut également être prévue par le règlement de l'AVAP.

- Une autre disposition a trait aux effets sur le régime de la publicité extérieure et des enseignes :
« *Suivant l'art.L.581-8 du code de l'environnement, la publicité est interdite dans les AVAP. Il peut être dérogé à cette interdiction par l'institution de zones de publicité restreinte ou de secteurs soumis au régime général en application de l'art.L581-9 du code de l'environnement. Il peut également y être dérogé à titre exceptionnel, par l'institution d'une zone de publicité élargie lorsque la publicité est un élément déterminant de l'animation des lieux considérés. Les modalités de mise en œuvre de ces dispositions sont fixées par le code de l'environnement et ses textes d'application. Toutefois des orientations particulières peuvent être élaborées à l'occasion de chaque AVAP afin de servir de cadre à l'élaboration du règlement de publicité sur le territoire de la commune, lorsque celle-ci est prescrite. »*

- D'autres dispositions sont énoncées en matière d'urbanisme. Sont ainsi évoqués les effets sur les plans locaux d'urbanisme et plus particulièrement le régime des autorisations : « *Les travaux de construction, de démolition ou modifiant l'aspect extérieur des immeubles situés dans le périmètre de l'aire sont soumis à autorisation délivrée par l'autorité compétente en matière de permis de construire, après l'avis de l'architecte des bâtiments de France émis en application du présent règlement »* ainsi que la portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.

*Le formalisme du règlement se traduit par un rappel cartographique qui dessine les contours des deux secteurs -urbanisé et paysager - de l'AVAP ainsi que par la classification des immeubles et clôtures dans son périmètre. Des prescriptions distinctes sont réservées aux immeubles d'intérêt architectural soit de 1^{er}, soit de 2^{ème} intérêt par rapport aux autres immeubles de l'aire. Un certain nombre de règles sont communes aux deux secteurs, s'agissant d'équipements techniques, de façades commerciales, d'espaces publics et de plantations

Le règlement décline les prescriptions environnementales applicables à chacun des secteurs et simplifie leur présentation en deux chapitres distincts ; les constructions existantes et les constructions neuves. Pour le secteur urbanisé sont ensuite énoncés en sous catégories les types de travaux les plus communément effectués à hauteur du bâti existant, tout comme pour les clôtures et les prescriptions qui s'y rattachent.

Commentaire du commissaire-enquêteur.

La classification par type de travaux à réaliser permet de simplifier l'approche et la compréhension de ce règlement pour tous ceux qui auront à en faire usage. Son contenu très clair apporte ainsi des réponses à des questions précises sur ce que l'utilisateur peut faire en matière de travaux (menuiserie, ferronnerie, etc...) Pour toute personne souhaitant mettre en œuvre des travaux sur son périmètre, il s'agit- là d'un vrai outil de projet pour offrir des solutions adaptées quant aux possibilités de rénovation, mais permettant également d'orienter les constructions neuves vers une architecture adaptée au contexte.

• La cartographie du dossier AVAP.

-Une carte d'ensemble, légendée « SPR AVAP ville d'EPERNAY » qui recouvre l'ensemble des deux secteurs urbain et secteur paysager de l'AVAP sur laquelle sont repérés :

Dossier N° E18000125/51

- les immeubles protégés de 1^{er} et de 2^{ème} intérêt
- les immeubles protégés au titre des monuments historiques
- les parcs ou jardins à préserver
- les alignements d'arbres à préserver
- les vues ou perspectives à préserver.

-Sept cartes qui déclinent la carte d'ensemble en 7 sous-secteurs avec les mêmes objectifs repérés et permettant ainsi d'avoir une meilleure lisibilité pour la consultation du public.

-Une autre cartographie est celle qui figure au dossier spécifique de repérage des clôtures protégées. Le secteur urbain de l'AVAP est là découpé en 11 ilots, le secteur paysager représentant 1 ilot sur lesquels sont repérées les clôtures remarquables.

-Une autre cartographie concerne le périmètre UNESCO (**annexe 6**) avec l'inscription en 2015 des Coteaux, Maisons et Caves de Champagne à la liste du patrimoine mondial. Le SPR/AVAP a tenu compte de cette reconnaissance dans son règlement et dans son périmètre, en superposant ce dernier à celui de l'UNESCO.

II. AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

- LES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR.

▲ SUR LE PROJET D'AVAP D'EPERNAY/SYNTHESE

Par délibération en date du 23 mai 2017, le Conseil Municipal d'Epemay a arrêté le projet de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de sa commune.

L'objectif de la commune est de valoriser et de préserver les ensembles paysagers, urbains et architecturaux qui constituent la qualité de vie de ses habitants tout en lui permettant d'assurer son développement futur. L'AVAP doit être cet outil qui doit montrer au public, propriétaire de ce patrimoine, qu'il est l'acteur et le producteur du patrimoine de demain, en lui proposant des « règles de bonne conduite » vis-à-vis de l'héritage de la ville d'aujourd'hui.

Ce projet une fois approuvé s'inscrira comme une servitude au Plan Local d'Urbanisme d'Epemay approuvé en 2006 et en cours de révision depuis 2013, dont la procédure menée en parallèle devrait aboutir en 2019.

L'objectif à atteindre est double :

1) Affirmer un véritable projet patrimonial en :

- Continuant à protéger les secteurs possédant un intérêt patrimonial, compris dans la Zone de Protection du Patrimoine Architectural , Urbain et Paysager(Z.P.P.A.U.P) élaborée en 2003, tout en leur permettant d'évoluer de manière qualitative et de s'inscrire dans des démarches durables ;

- Elargissant le périmètre de la Z.P.P.A.U.P qui couvre 390,20 HA et 17% du territoire communal en l'étendant à un territoire plus vaste, tout en simplifiant sa sectorisation. L'AVAP couvrira ainsi 531,64 HA, soit plus de 23% de la commune répartie sur deux secteurs : un secteur urbanisé et un secteur paysager.

2) Répondre à l'obligation légale introduite par la Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'Environnement, dite loi Grenelle II, qui remplace la Z.P.P.A.U.P par l'AVAP. Ce nouvel outil permettra comme la Z.P.P.A.U.P. de protéger les espaces patrimoniaux, tout en intégrant les problématiques liées au développement durable, telles les économies d'énergie et l'exploitation des énergies renouvelables. Cette aire sera compatible avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir, ainsi que l'aménagement des espaces.

- Quelques autres règles de l'AVAP à l'information du public :

- L'AVAP n'impose pas la modification de l'aspect extérieur des constructions repérées. Seul en cas de travaux, les règles seront à respecter pour que ceux-ci soient validés.

- Le dossier de l'AVAP est étudié en même temps que celui du PLU et vient en complément de ce dernier. Ce dossier respecte le P.A.D.D et les règles d'architecture déterminées de concert avec l'Architecte des Bâtiments de France.

- L'autorité compétente en matière d'instruction de l'ensemble des demandes d'autorisation d'urbanisme reste la ville. L'avis de l'Architecte des bâtiments de France sera requis sur l'ensemble de ces demandes. Les règles de l'AVAP s'appliqueront pour les travaux portant sur les aménagements extérieurs (de voirie notamment, avec une demande spéciale de voirie soumise à l'ABF pour accord) et pour les bâtiments repérés.

-Les dispositions concernant les cônes de vue sont des dispositions communes. Un certain nombre de cônes de vue sont ainsi répertoriés et cartographiés –surtout en entrées de ville- et pour lesquels des prescriptions particulières sont à prendre en compte lors du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme. Il faudra effectivement que les travaux envisagés à l'intérieur de ces cônes ne compromettent pas la vue. Ce point sera validé par l'A.B.F qui devra indiquer si la vue est altérée ou non par le projet. Le PLU reste cependant en vigueur et les règles de hauteur continueront à s'appliquer de la même façon.

▲ SUR L'ENQUÊTE PUBLIQUE.

Après la désignation le 19 septembre 2018 par le Tribunal Administratif de Châlons-en-Champagne, du commissaire-enquêteur pour conduire l'enquête publique n° E18000125/51 relative à l'élaboration d'une aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P/Site Patrimonial Remarquable (S.P.R) d'Epernay

Vu les pièces constituant le dossier soumis à l'enquête publique
Vu le registre d'enquête publique
Vu le rapport d'enquête publique concernant le projet d'une aire de mise en valeur patrimoniale (AVAP) à Epernay.

Considérant :

- qu'une phase de concertation avec le public a été mise en place tout au long de l'élaboration de ce projet d'AVAP et qu'un registre de recueil des avis a été mis à disposition à la mairie dès l'entame de la procédure

- qu'au moins une réunion publique a été organisée, qui s'est accompagnée d'une exposition sur le projet.

-que l'AVAP se définit comme une démarche partenariale entre tous les acteurs de la ville.

- que ce projet traduit bien la volonté municipale de vouloir préserver son patrimoine architectural, tout en participant à trouver des solutions en matière de développement durable et plus particulièrement d'économies d'énergie ;

- que la ville d'Epernay entend jouer à cet égard un rôle d'aide et conseil pour accompagner les administrés dans les travaux à réaliser sur le périmètre de l'AVAP.

-que l'AVAP/SPR s'inscrira comme une servitude d'utilité publique attachée au PLU d'Epernay et qu'elle est instituée dans un but d'intérêt général ; qu'à ce titre elle constituera une limitation au droit de propriété.

- que par ailleurs il a été tenu compte des remarques émises par les Personnes publiques associées pour compléter le dossier soumis à l'enquête publique ;

- que le projet mis à l'enquête est bien élaboré et de qualité avec une partie réglementaire rendue accessible au grand public grâce à une présentation simplifiée et lisible ; que la cartographie permet de bien visualiser les immeubles repérés tout comme les clôtures remarquables, les parcs et jardins ainsi que les alignements d'arbres, les vues et perspectives à préserver ;

-que les documents s'avèrent pertinents, en particulier le rapport de présentation en ce qu'il explique et motive la politique de préservation du patrimoine mise en œuvre par la collectivité ;

- que ledit rapport de présentation justifie la compatibilité des objectifs de protection et de développement durable avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU de la commune ;

-que les documents contenus dans le dossier soumis à l'enquête publique permettent ainsi au public de disposer d'une information complète ;

Constatant que :

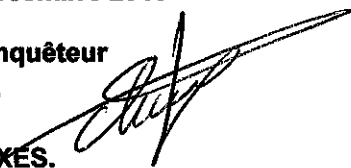
- l'enquête publique relative au projet d'aire de mise en valeur patrimoniale et architecturale d'Epernay s'est déroulée dans les formes prescrites dans le code de l'environnement et de l'urbanisme.
- les publicités légales de l'annonce de l'enquête ont été réalisées conformément à la réglementation ;
- l'affichage de l'avis d'enquête a été réalisé en respectant les conditions réglementaires et qu'un certificat d'affichage a été fourni par la ville d'Epernay à l'issue de l'enquête ;
- les conditions de mise à disposition des dossiers d'enquête ont permis au public d'en prendre connaissance , sans restriction, aux jours et heures d'ouverture de la mairie d'Epernay ;
- le registre d'enquête a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête ;
- le commissaire n'a à rapporter aucun incident notable qui aurait pu perturber le bon déroulement de l'enquête ;
- le commissaire –enquêteur a tenu les trois permanences prévues pour recevoir le public à la mairie d'Epernay, dans de bonnes conditions d'accueil et que seuls deux personnes se sont présentées en dehors des permanences pour prendre connaissance du dossier, sans rédiger d'observations dans le registre d'enquête.
- qu'en l'absence d'opposition au projet et d'observations lors de cette enquête, la création d'une telle aire paraît acceptée par les habitants de la commune et en particulier ceux résidant dans le périmètre de cette aire.

- L'AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR :

En tenant compte des éléments d'appréciation ci-dessus, j'émet un avis favorable, sans réserves au projet d'élaboration d'une aire de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)/Site Patrimonial Remarquable (S.P.R) d'Epernay.

BETHENY, le 26 décembre 2018

**Le commissaire-enquêteur
Patrick Schneider.**



8. PIECES ANNEXES.

- ANNEXE 1 : TROIS ATTESTATIONS DE PARUTIONS LEGALES
- ANNEXE 2 : UN CERTIFICAT D'AFFICHAGE – VILLE D'EPERNAY
- ANNEXE 3 : UN DOCUMENT (2 PAGES) DU SERVICE DU PATRIMOINE/URBANISME D'EPERNAY
- ANNEXE 4 : CARTOGRAPHIE PARTIELLE DES ELEMENTS REPERES
- ANNEXE 5 : CARTOGRAPHIE DU PERIMETRE DE L'AVAP/SPR
- ANNEXE 6 : PERIMETRE DE LA ZONE CLASSEE UNESCO

Copies à Monsieur le Président du Tribunal Administratif
Monsieur le Maire d'Epernay.

Dossier N° E18000125/51